

FINANCE conseil

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER
RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES PRIX BAISSENT EN BORD DE MER.

SAINT-PIERRE-D'OLÉRON, ANTIBES, SAINT-RAPHAËL... DES DESTINATIONS DE RÊVE POUR Y ÉTABLIR SA RÉSIDENCE SECONDAIRE, ET DONT LES PRIX SONT GLOBALEMENT ORIENTÉS À LA BAISSÉ. C'EST CE QUE RÉVÈLE UNE RÉCENTE ÉTUDE DES NOTAIRES DE FRANCE, QUI ONT OBSERVÉ LES PRIX DES MAISONS ET APPARTEMENTS SUR TOUT LE LITTORAL FRANÇAIS.

MAIS QU'ON NE S'Y TROMPE PAS, COMME L'INDIQUE LE RESPONSABLE D'UNE AGENCE IMMOBILIÈRE BASÉE AUX SABLES D'OLONNE, "IL SUFFIT DE FAIRE QUELQUES KILOMÈTRES POUR TOMBER SUR UN MARCHÉ COMPLÈTEMENT DIFFÉRENT. IL N'Y A PAS D'UNIFORMITÉ DANS L'ÉVOLUTION DES PRIX SUR LES LITTORAUX FRANÇAIS."

Dans la plupart de ces villes, les baisses sont inférieures à 10 %, selon les notaires. "Cependant, certaines communes enregistrent des diminutions plus importantes principalement sur le marché des maisons anciennes comme Saint-Raphaël, Hyères ou Concarneau." D'autres enregistrent de fortes progressions, notamment sur les appartements, comme Ajaccio (+ 9 %), Bastia (+ 2,7 %) et Saint-Malo (+ 3,7 %).

Les "spots" les plus attractifs résistent. A Biarritz, les prix des maisons ne décrochent pas (compter

515 000 € en moyenne) tandis que ceux des appartements dévissent très légèrement (-3,7 %). Un agent immobilier pour le réseau Orpi dans la ville, le confirme : "Ici les prix sont loin d'être accessibles. Les biens les moins chers tournent autour des 5 000 €/m² avec travaux et peuvent très vite grimper à 15 000 €/m²."

L'engouement encore fort des Français pour les résidences secondaires est réel... quel que soit l'âge. "J'ai parfois des jeunes en agence déjà prêts à acheter une seconde propriété", indique notre agent immobilier des Sables. "Ils la rentabilisent en la mettant en location et préparent ainsi leur retraite". La location saisonnière à encore de beaux jours devant elle.



ENQUÊTE - MAISON EN BOIS :
CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE CONSTRUIRE



CONSTRUIRE UNE MAISON EN BOIS SÉDUIT DE PLUS EN PLUS DE MÉNAGES. MAIS AVANT DE SE LANCER DANS CE TYPE DE PROJET, QUELQUES PETITS ÉCLAIRCISSEMENTS SONT SOUVENT LES BIENVENUS. AVANTAGES, INCONVÉNIENTS, COMPARAISON AVEC D'AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS PLUS TRADITIONNELS. PETITS TOUR DE LA QUESTION "MAISON BOIS".

La construction de maison en bois gagne du terrain en France. Selon une étude conduite par l'Observatoire Economique de France Bois Forêt, en partenariat avec les interprofessions régionales, la FFB-CMP, AFBOBOIS, maisons-bois.com et Woodsurfer, plus de 15 % des maisons individuelles neuves (en secteur diffus) et près de 20 % des agrandissements font désormais appel au bois. Longtemps victime d'une image un peu désuète (à cause du chalet de montagne), la construction bois tend à gagner en popularité grâce à sa réputation de construction écologique et aux efforts techniques et esthétiques réalisés.

UNE GRANDE LIBERTÉ ARCHITECTURALE

Le bois est devenu l'un des matériaux de prédilection des architectes pour des projets de construction de maisons aux lignes modernes et contemporaines. La raison de cet engouement trouve son explication dans l'un des premiers avantages de la construction bois : c'est le matériau qui autorise la plus grande créativité architecturale. La souplesse du bois, sa légèreté (sa résistance est très forte comparée à son poids, très léger) combinés à des techniques de construction de plus en plus perfectionnées en font le matériau idéal pour des résultats architecturaux très différents les uns des autres. Il est, en outre, le matériau de prédilection pour la réalisation d'extensions. Une raison de plus pour se décider à opter pour une maison en bois : Si vous souhaitez, un jour, la faire évoluer, rien ne sera plus simple que de lui assortir une extension dans le même matériau.

PLUS DE SURFACE HABITABLE

Autre problématique liée aux mètres carrés : la surface habitable. Les spécialistes s'accordent à dire que, comparé à d'autres systèmes de construction plus traditionnels (comme le parpaing ou le ciment), une maison à ossature bois présentera des murs moins épais pour une solidité et un niveau d'isolation comparable : elle permet, en effet, d'intégrer

directement l'isolation dans la paroi autorisant ainsi des épaisseurs de murs réduites. Résultat : un gain de surface habitable notable.

BONNE PERFORMANCE D'ISOLATION MAIS MAUVAISE INERTIE.

Attention toutefois aux performances thermiques. La maison à ossature bois présente de grandes performances d'isolation en supprimant les ponts thermiques, toutefois, certains modèles ne seront pas supérieurs à d'autres types de construction. Tout dépend de l'isolant qui sera utilisé. Si les solutions les plus performantes atteignent des résultats incomparables, une maison à ossature bois d'entrée de gamme ne tiendra peut-être pas la comparaison avec une maison maçonnée et isolée avec soin. D'autre part s'il est vrai que la maison en bois présente de bonnes capacités isolantes, il est important de savoir que le matériau bois possède une mauvaise inertie. En résumé, votre maison bois chauffera plus rapidement mais ne restituera pas la chaleur aussi efficacement qu'une maison maçonnée bien construite et bien isolée.

CONSTRUIRE EN BOIS, PARTOUT ET POUR TOUT LE MONDE ?

Si les avantages de la construction bois peuvent séduire, est-il pour autant indiqué de construire en bois partout, même dans les régions où les forêts ne sont pas très présentes et où la construction bois reste marginale ? Les mairies sont de plus en plus ouvertes en ce qui concerne l'acceptation de permis de construire des maisons bois. D'autre part, il convient de savoir qu'un permis de construire ne peut en aucun cas être refusé au motif de la nature du matériau. Pour être sûr de voir son permis de construire accepté, le mieux est de confier son projet de construction à un architecte, ce dernier saura trouver les compromis esthétiques permettant de faire accepter le projet.

CONSTRUIRE EN BOIS EST-CE PLUS CHER SELON LES RÉGIONS ?

Avec 28% des surfaces couvertes de feuillus ou de résineux, le bois est disponible partout en France. De plus, son approvisionnement très structuré permet de l'acheminer assez facilement.

Les éléments faisant grimper le prix d'une



édito

L'équipe FINANCE CONSEIL

Ce mois-ci, exceptionnellement, ce n'est pas un des associés du groupe qui signera cet édito mais l'équipe FINANCE CONSEIL toute entière. En effet, les 50 collaborateurs du groupe viennent de fêter les dix ans de leur entreprise et souhaitent collectivement dédier ce numéro d'été à celles et ceux qui contribuent chaque jour à ce succès grandissant : leurs partenaires et leurs clients.

Ce mois-ci, notre édito n'abordera pas les problématiques de barèmes, les marchés... telle ou telle nouveauté en termes de législation ou de fiscalité. Il a pour unique objectif de vous remercier. Nous venons, en effet, de célébrer les dix ans de notre entreprise.

Dix ans c'est un cap que nous venons de franchir avec le plaisir grandissant de participer à l'essor d'un groupe dont le développement a su allier énergie, maîtrise et pragmatisme, sans que jamais ne soit sacrifiée la valeur auquel il tient le plus : l'humain.

D'autres caps ont été passés cette année :

- > Celui des 2500 dossiers de financements réalisés pour nos clients PROFESSIONNELS, ENTREPRISES et PARTICULIERS : autant de projets accompagnés.
- > Celui des 700 millions d'euros de financements levés.
- > Celui du 50^{ème} collaborateur accueilli.

Mais ces étapes n'ont de sens que si elles marquent, chacune, le point de départ d'une nouvelle aventure.

Elles n'ont de sens que si elles font naître de nouveaux succès.

Elles ne peuvent exister sans que soient construits, patiemment, des partenariats solides, des alliances pérennes, des collaborations qui respectent l'éthique et l'intégrité de chacune des parties : vous et nous.

Chers partenaires, chers clients, le plaisir de célébrer cet anniversaire nous souhaitons, à travers ces quelques lignes, le partager avec vous car c'est sur l'association de nos énergies que se sont bâtis les premiers succès de FINANCE CONSEIL.

Et tant d'autres depuis 2006. Ces énergies, nous souhaitons sincèrement les faire durer quelques décennies encore à vos côtés.

Nous vous souhaitons une excellente lecture de ce numéro d'été où vous retrouverez, bien sûr, nos barèmes, de l'info et l'actualité de notre Groupe.

A très bientôt,

L'équipe FINANCE CONSEIL



construction bois sont plus liés au type de bois utilisé, à l'accessibilité du chantier ou à la taille du projet qu'à son mode de construction (maison ossature bois, maison bois empilé, etc.). De plus, les efforts réalisés dans les méthodes d'assemblages et les filières d'approvisionnement (une meilleure chaîne de production) ont permis de faire baisser les coûts. D'autre part les exigences thermiques revues à la hausse dans le neuf ont réduit l'écart de prix entre la construction bois et les constructions maçonnées. Le surcoût d'une maison bois estimé il y a 20 ans entre 7 à 10 %, n'est plus dans certains cas qu'un mauvais souvenir. Attention toutefois, pour être sûr de réaliser une comparaison valable entre une construction bois et un autre système de construction plus traditionnel, il convient de demander plusieurs devis et surtout de comparer des constructions affichant des performances énergétiques similaires.

NOTRE BAROMETRE NATIONAL - TAUX CRÉDIT IMMOBILIERS (arrêté au 14/06/2016)

DURÉE	EVOLUTION	TAUX MOYENS BANQUES	MEILLEUR TAUX NÉGOCIÉS* FINANCE conseil
7 ans	↘	1,25%	0,57%
10 ans	↘	1,42%	0,87%
15 ans	↘	1,65%	1,22%
20 ans	↘	1,90%	1,35%
25 ans	↘	2,10%	1,80%
30 ans	↘	2,85%	2,47%

*Non contractuel - des indicateurs peuvent varier en fonction de la région - Mise à jour le 14/06/2016 - Moyenne des meilleures propositions effectuées par FINANCE CONSEIL - EVOLUTION : Taux comparés par rapport au 04/05/2016

NEWS

L'ACTU DU GROUPE

RECRUTEMENT

- Maxime FILLAUDEAU rejoint l'équipe FINANCE CONSEIL NANTES en qualité de CONSULTANT EN FINANCEMENTS IMMOBILIERS.
- Patrice BINET intègre l'équipe d'ANGERS en tant que CONSULTANT EN FINANCEMENTS PROFESSIONNELS et PARTICULIERS.
- Béatrice AUGUSTE renforce l'équipe de REDON en tant qu'ASSISTANTE ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE.

IMPLANTATIONS

- FINANCE CONSEIL NANTES ouvre un bureau à LA CHAPPELLE SUR ERDRE (44) à l'automne 2016. Piloté par Alexandre BLAIS, il permettra de répondre à la demande des communes situées au nord de la LOIRE ATLANTIQUE

ÉVÉNEMENT

- Pour fêter le dixième anniversaire de FINANCE CONSEIL, l'ensemble des collaborateurs du groupe et leurs conjoints étaient rassemblés à PENESTIN les 4 et 5 juin dernier pour un week-end au bord de la mer. Convivialité et détente furent au menu de ces deux jours organisés en collaboration avec le CAMPING DES ILES (****).

